



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 31 03 020 2021 00296 00
Proceso	Divisorio
Demandante	Jackeline Quintero Delgado
Demandado	Jinna Paola Quintero Delgado
Decisión	Decreta división por venta

Objeto de la decisión: Procede este Despacho a pronunciarse frente a la viabilidad de la solicitud de división pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por Jackeline Quintero Delgado respecto de Jinna Paola Quintero Delgado de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

Antecedentes procesales: La demanda se incoó el 20 de agosto de 2020, el escrito impulsor fue admitido mediante auto del 26 de agosto de la misma anualidad. La demandada fue notificada del mismo, el 6 de septiembre de 2021 de manera personal, tal como lo evidencia el acta de la misma fecha y con posterioridad a ésta diligencia, aportó en la sucesiva y oportuna contestación a la demanda, por conducto de apoderado debidamente constituido.

Pretensiones de la demanda: Solicitó en su demanda el decreto de división por venta del inmueble ubicado en la carrera 85 A No 79-138 interior 301 del barrio Robledo, situado en el edificio Pino Galeano –PH- de la ciudad de Medellín identificado con la matrícula inmobiliaria No 001N-5136349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y avaluado en \$195.824.109, según experticia anexa. Sus linderos se verifican en la escritura pública número 696 del 13 de julio de 2015 de la Notaría Única de Caucaasia.

Contestación de la demanda: La demandada aportó contestación en tiempo y en su escrito: No se opuso al decreto de división por venta. Se opuso al valor presentado en la experticia, presentando otra, para el efecto, por valor de \$161.782.068. Solicitó la declaración a su favor y/o reconocimiento de unas mejoras sobre el inmueble, discriminadas así:

- Arreglo eléctrico de alumbrado en general. Cambio de luces, plafones y cambio de caja eléctrica, incluidos suiches (sic), valor: \$450.000
 - Obra de mano de enchape de baño, incluido material de construcción para obra gris, instalación de desagües de acueducto y alcantarillado, valor \$3.000.000 (no incluye materiales de obra blanca).
 - Mantenimiento de techo de patio e instalación de teja de policarbonato valor: \$120.000.
 - Servicio de gas natural para la vivienda, cobro de instalación del servicio, valor: \$1.074.200•Puertas de madera, chapas, e instalación de las mismas valor: \$1.500.000
 - Tejas en policarbonato y amarras por valor de \$90.000
 - 3 canecas de pintura Sapolin por 5 galones por valor de \$660.000
 - Combo de sanitario y lavamanos por valor de \$220.000
 - Materiales para enchape de baño piso, multipega, pared, lechada, separadores por valor de \$782.970.
- Para un total de \$6.822.970.

Con posterioridad a la integración del contradictorio, se fijó fecha para la realización de la audiencia establecida en el artículo 409 del C.G.P.

Trámite en audiencia del artículo 409 del C.G.P.: De conformidad con la norma aludida se implementó un interrogatorio a las partes litigantes, con ocasión del cual se abrió la posibilidad de conciliar el asunto. Después de discutirlo ampliamente, los litigantes acordaron en el lapso comprendido entre los minutos 30:08 y 37:09, del audio que reposa en el expediente:

1-Que el valor del bien, objeto de la aspiración divisoria quedaría establecido en \$178.803.00, con independencia de lo planteado en los peritazgos aportados por cada parte.

2-Que del valor de las mejoras, dosificado por la demandada en su escrito de contestación, en \$6.823.000; cada parte admitiría a favor de cada una, el valor de \$3.411.500.

3-Que el proceso quedaba suspendido por el término de dos (2) meses, es decir, entre el 23 de febrero y el 23 de abril de la corriente anualidad, con fines de autocomposición.

Reanudación del proceso y objeto de la providencia divisoria:

Fracasado el intento de acercamiento de los extremos litigiosos y reanudado el trámite, se verifica a esta altura procesal, que las partes están de acuerdo en que:

- El inmueble puede dividirse.
- El tipo de división se hará por conducto de venta en pública subasta.
- El valor del inmueble es de ciento setenta y ocho millones ochocientos tres mil pesos (\$178.803.000).
- Que por concepto de mejoras debe reconocerse a cada litigante el valor de \$3.411.500.
- No hay pacto de indivisión ni otros aspectos que sean materia de controversia en el trámite.
- No hay más pruebas que practicar.
- La demanda quedó inscrita en el folio inmobiliario del bien (anotación 007).

Consideraciones:

Presupuestos procesales: Los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico procesal no admiten ninguna discusión puesto que concurren íntegramente; confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble objeto de litigio y la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la ley, tal como se indicó en el auto admisorio de la demanda. Tampoco se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado. Se aportó con el escrito de demanda, el certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria 01N-5136349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, en el cual se da cuenta que la demandante y la demandada son propietarias en común y proindiviso del bien objeto de litigio, cada una en un 50% obtenido por compra realizada a María Virgilia Ríos Serna. (anotación No.6).

Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 del Código Civil:

“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”.

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.

“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

“Ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

Igualmente, los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, desarrollan las normas sustanciales transcritas, refiriendo lo siguiente:

“Artículo 406. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

“Artículo 407. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta”.

Por último, el artículo 409 ibídem, señala que, si en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la división en la forma solicitada, esto es, la división ad valorem o la simple división material, y que solo en el entendido de haber alegado la existencia del mismo, convocará a audiencia y en ella decidirá.

División del bien: Las partes están de acuerdo en que la división del inmueble se realice por conducto de venta judicial, en consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código del Código General del Proceso, se decretará la división en la forma solicitada por el accionante, esto es, ad valorem; para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo y que el demandado podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación

En mérito de lo anteriormente expuesto el Juzgado,

Resuelve:

Primero: Decretar la división Ad- Valorem del inmueble ubicado en la carrera 85 A No 79-138 interior 301 del barrio Robledo, situado en el edificio Pino Galeano –PH- de la ciudad de Medellín identificado con la matrícula inmobiliaria No 01N-5136349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte; dentro de éste proceso especial divisorio promovido por Jackeline Quintero Delgado frente a Jinna Paola Quintero Delgado.

Segundo: Ordenar el secuestro del bien común antes descrito. Para el efecto y conforme lo dispone el artículo 38 del Código General del Proceso, se dispone comisionar a los Jueces Civiles Municipales de Medidas Cautelares de Medellín (reparto), al cual se faculta para subcomisionar, fijar fecha y hora para la diligencia y posesionar o reemplazar al secuestre designado. Como secuestre actuará el señor Campo Elías Valencia Villa, localizable en el Municipio de Medellín (Ant), en la Calle 51 N° 72-07, apartamento 801, en los teléfonos 2307336, 3217234283 y en el correo electrónico: campillo17@hotmail.com. Comuníquesele su nombramiento, advirtiéndole que dentro de los cinco (5) días siguientes al envío del mismo deberá aceptar el cargo en forma obligatoria, so pena de hacerse acreedor de las sanciones consagradas en la Ley.

Tercero: Ordenar que se lleve a cabo el remate del bien una vez sea secuestrado en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, advirtiéndole que la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha

para la licitación. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia el demandado podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas y conforme a las reglas establecidas en el artículo 414 del C.G. del Proceso. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

Cuarto: Téngase como avalúo del inmueble, el acordado por las partes procesales en la audiencia del 23 de febrero de 2022, es decir, el de ciento setenta y ocho millones ochocientos tres mil pesos (\$178.803.000); sin perjuicio de que el mismo pueda actualizarse sucesivamente.

Quinto: Ordenar el reconocimiento de seis millones ochocientos veintitrés mil pesos (\$6.823.000) por concepto de mejoras a favor de las partes procesales así:

A favor de Jackeline Quintero Delgado, el valor de tres millones cuatrocientos once mil quinientos pesos \$3.411.500.

A favor de Jinna Paola Quintero Delgado, el valor de tres millones cuatrocientos once mil quinientos pesos \$3.411.500.

Valor que se agregará a los ciento setenta y ocho millones ochocientos tres mil pesos (\$178.803.000) acordados como avalúo del inmueble y que permitirá ofrecerlo en licitación pública, a partir de ciento ochenta y cinco millones seiscientos veintiséis mil pesos (\$185.626.000,00).

Notifíquese

P.

Omar Vásquez Cuartas
Juez

Firmado Por:
Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020

Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dc800f1c7148db6ebcf60a118a26efc5ddb34acd81d5b1e0795f1aaf6d9ad2f9**

Documento generado en 28/07/2022 10:30:11 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>